

Geachte mevrouw/heer

Onderwerp: Procesaanpak voor een duurzame ontwikkeling van (woon)gebieden/landschappen

Inleiding

Ondergetekenden hebben gemeend vanuit hun professie en hun huidige visie op de toekomstige samenleving, een bijdrage te moeten leveren aan de discussie die leidt tot een duurzame omgeving waar de functies wonen, werken, voedselproductie, recreëren, natuur en mobiliteit zodanig geordend worden dat het de gezondheid, het welzijn van de mensen in Meppel, in Nederland en daarbuiten zodanig bevordert dat er sprake is van een toename van het geluk van de bevolking in de genoemde gebieden.

Onderwerpen die daarvoor in onze optiek relevant zijn, zijn:

1. De inhoud van de betreffende materie;
2. Het organiseren van de processen om de doelstelling te bereiken. De private-, maatschappelijke- en publieke partijen zijn hierbij van belang;
3. De betrokken ondersteunende faciliteiten

Langs deze lijn willen we onze gedachten/visie verder uitwerken.

Op voorhand willen wij vermelden dan de afleveringen van 'Zomergasten' d.d. 18-07-2021 (Floris van Alkemade) en 'Hollandse Zaken' d.d. 23-07-2021 voeding hebben gegeven aan deze notitie.

Inhoud

Als het gaat over dit onderwerp dan speelt het begrip 'LANDSCHAP' een belangrijke rol. De definitie die wij hanteren luidt als volgt:

Wij hanteren voor 'Landschap' de volgende definitie: "het totaalbeeld dat de aan de aardoppervlakte waarneembare verschijnselen te zien geven". Kortom alles wat je ziet, voelt en beleeft beschouwen wij als het landschap. De huidige ordening van de functies die we hiervoor in de inleiding hebben genoemd is voor ons het huidige landschap waar in wij leven.

Het gebruik van het huidige landschap confronteert ons met een situatie die de aarde/planeet behoorlijk heeft uitgeput en het klimaat negatief heeft veranderd waardoor het leven van ons nageslacht op deze planeet uiteindelijk onmogelijk gaat maken. Bij onze geboorte was al duidelijk dat ons leven op aarde eindig is. Om de volgende generaties een toekomst te bieden hebben wij de plicht om deze verslechtering te stoppen. Wij en onze voorouders hebben dit te weeg gebracht en zijn ook verplicht om deze neergang te stoppen. Concreet betekent dit dat wij een landschap moeten realiseren waar gebruik van fossiele brandstoffen niet meer aan de orde is, waar afval niet meer bestaat (schone productieprocessen) maar getransformeerd zijn tot nieuwe grondstoffen, de stikstof en CO₂-uitstoot gereduceerd is tot 0 en de biodiversiteit aansluit bij deze ontwikkeling. Klimaatadaptatie is in een dergelijk landschap normaal geworden. We praten na realisering over een duurzaam landschap waar de ordening van de functies elkaar versterken en prima geïntegreerd kunnen worden. Als voorbeeld: wonen en werken zullen elkaar niet meer bijten. Om de benodigde verandering van verdienmodellen en productieprocessen dient er massa van duurzame producten te zijn. Daarvoor moeten de mensen verleid* worden om in dergelijke landschappen te willen leven. Mensen moet je betrekken bij de ontwikkeling van duurzame landschappen. Doe dit met beelden en laat zien wat dit financieel betekent. Begrippen als total cost of ownership zijn hierbij van belang. Het verlangen bij mensen komt niet vanzelf.

Gezien onze achtergrond zullen wonen, werken, mobiliteit in relatie tot gebiedsontwikkeling/creatie van duurzame landschappen centraal staan in ons denken en doen. Recreëren, natuur, voedsel zullen in onze benadering van organiseren en financiën/cieren niet echt afwijken.

Wonen

Al geruime tijd wordt er door veel mensen uit de publieke-, private- en maatschappelijke organisaties gesproken en geschreven over een tekort aan 1.000.000 woningen. Wij hebben onze twijfels of dit klopt. Daarbij gaat het ons niet om de berekeningen want die kennen we onvoldoende. Waar het ons om gaat is dat we in Nederland ca 8.000.000 woningen hebben waarvan ca 5.000.000 zogenaamde eengezinswoningen. In een groot deel hiervan woont geen gezin maar 1 of 2 p huishoudens. Deze mensen wonen naar onze mening te groot. Maar afgezien van onze mening bestaat een deel hiervan uit bewoners die ouder zijn (lege nesten) die graag wat anders/kleiner willen maar in hun **directe** omgeving niet het juiste krijgen aangeboden. Om deze mensen te verleiden* om kleiner te gaan wonen moet je eerst hun behoefte weten en invullen. Diverse woonvormen kunnen hier een bijdrage aan leveren. Als je hierbij ook nog rekening houdt met een toename van ouderen (70+) tot het viervoudige in 2040 dan ligt hier een uitdaging maar ook een kans in bestaande gebieden om de doorstroming op gang te krijgen. De bestaande en betaalbare voorraad kan dan beschikbaar komen voor mensen die deels afhankelijk zijn van de overheid. Laat dit vergezeld gaan van een transformatie naar een verleidelijk* duurzaam gebied/landschap. Biobased bouwen/verbouwen is dan van belang.

Dat wij in dit denken niet alleen staan moge blijken uit het programma “zomergasten” (zondag 18 juli 2021). We hebben daarin kunnen horen van de Rijksbouwmeester, Dhr. Van Alkemade, dat er meer doorstroming op gang moet komen omdat daar voor een groot deel de oplossing ligt om met name starters en jonge gezinnen aan een betaalbare woning te helpen. Wij verschillen niet op hoofdlijnen met de Rijksbouwmeester maar differentiëren het woningtekort. En we koppelen het aan duurzame gebiedsontwikkeling. Mochten in de bestaande gebieden ook bedrijven of andere functies aanwezig zijn, die niet het predicaat duurzaam hebben, dan is verduurzaming aan de orde. Hetzij op deze plaats hetzij op een andere. Het laatste biedt de mogelijkheid om ook de functies groen, water en mobiliteit een bijdrage te laten leveren aan het nieuwe duurzame ‘landschap’/gebied.

Ten aanzien van mobiliteit is nog op te merken dat duurzame vormen van verschillende geïntegreerde vervoermodaliteiten, inclusief een ander gebruik van de auto (elektrische deelauto's) en het toepassen van CO2 opnemende en circulaire verhardingsmaterialen tot gevolg zal hebben dat er meer ruimte vrijvalt voor andere duurzame functies. Per regio zal dit in Nederland verschillend kunnen zijn.

Organiseren

Het wordt steeds duidelijker dat de processen die hiervoor nodig zijn niet alleen ingewikkeld (verbeteringen in de bestaande productieprocessen van publiek/private organisaties) maar vooral complex (innovatie op inhoud, proces, verdienmodellen en organisatie) zijn. Het is ook duidelijk dat de regie niet alleen bij de overheden kan liggen. Op dit moment wordt met regie bedoeld “Van bovenaf ingrijpen”. Voor deze complexe processen heb je nieuwe sturings- en werkvormen nodig. Het meervoudig begrip ‘regie’ hanteerbaar maken met heldere rollen, spelregels, instrumenten en middelen voor de verschillende publieke, private en maatschappelijk actoren. Daarnaast is het nodig dat de verschillende actoren/mensen bereid zijn om zich in te leven in elkaars belangen om van daaruit het gemeenschappelijk belang te formuleren en te realiseren. Dit vraagt van de mensen met de benodigde kennis een andere wijze van denken en doen. De achterliggende instituten worden minder belangrijk dan de actoren die actief zijn in de processen.

Dit brengt mede met zich mee dat de nodige (duurzame) transitie niet alleen gestuurd wordt vanuit de overheden maar veel meer van uit de eindgebruikers. Dit vraagt nieuwe organisatie- en werkvormen. De coöperatie is een van die vormen die we al van oudsher kennen maar wat naar de achtergrond is geraakt. Op dit moment zijn er weer verschillende soorten coöperaties actief. We kennen zorg-, energie-, woon- maar ook gebiedscoöperaties. Maar ook de stichtingsvorm kan prima werken.

Ook het streven naar winstmaximalisatie van actoren zoals ontwikkelaars en gemeente (lijke grondbedrijven) passen niet in het maatschappelijk doel van de transitie en de belangen van (toekomstige)doelgroepen.

Ondersteunende faciliteiten

Er zijn vele ondersteunende faciliteiten nodig maar wij willen het hier even beperken tot het financiële aspect. Het vorige 'kopje' zijn we er mee geëindigd en nu beginnen we er mee maar wel met doel en belangen van doelgroepen als vertrekpunt. Het programma 'Hollandse Zaken' d.d. 24 juli 2021 geeft ons een aardig inkijk hoe het niet moet. De commerciële ontwikkelaars van vroeger en blijkbaar ook nog heden zijn daar op de traditionele wijze aan de gang gegaan en hebben in ieder geval niet bereikt dat er tevreden bewoners zijn. Het gemeentebestuur leek ervan weg te kijken. Gelukkig zijn er ook ontwikkelaars die hun denken en doen aan het veranderen zijn en veel beter passen in het coöperatieve concept.

Kennis van ontwerpen (gebouw en ruimte), ontwikkelen, samen werken in nieuwe werkvormen etc. zijn van belang. Er zal ook geen mens zijn die zal zeggen dat geld verdienen niet mag. Een bedrijf heeft dit nodig voor de continuïteit. Een van tevoren af te spreken rendement met de samenwerkende partijen in de coöperatie is prima. Extreme winsten -gekoppeld aan extreme verkoopprijzen- die alleen in de zakken van de eigenaren/aandeelhouders van bepaalde actoren verdwijnen past niet bij ons denken.

Wanneer er winst gemaakt wordt nadat de doelstelling van de coöperatie is bereikt dient die zoveel mogelijk in het (gemeentelijk) gebied te blijven voor nieuwe investeringen. Een gezamenlijk (revolving) fonds kan hiervoor een oplossing.

Het onderzoeken en uitwerken hiervan maar ook van andere zaken die in dit stuk voorkomen vraagt een zoekproces van alle actoren.

Voorbeelden die aan de voorkant geregeld moeten worden zijn de volgende:

- Een eigenaar van een koopwoning en lid van de coöperatie verkoopt zijn woning binnen een paar jaar met grote winst??
- Een eigenaar verkoopt het pand niet maar gaat zelf ergens anders heen en gaat het verhuren tegen welke prijs????
- Etc.

Tenslotte

Wij wonen beiden in Meppel. Wij kennen verschillende gebieden en ontwikkelingen waar een dergelijke aanpak prima zou passen. Te denken valt aan de Omgevingsvisie, Wijkontwikkelingsplan Oosterboer, Noordpoort, vrijkomende ziekenhuisterrein van Isala e.d.

Wij willen graag helpen om samen met betrokken actoren (her)ontwikkelingen in gemeenten op basis van dit denken en handelen vorm en inhoud te geven.

Het is een globale schets van de aanpak van een complexe materie. Vele onderwerpen worden aangestipt die bij de lezers gelijktijdig vragen en discussies oproepen op. Dit is ook precies de bedoeling om zo het zoekproces gezamenlijk in te gaan.

Hedzer van Houten en Geert van Wijhe

Versie 29 juli 2021

*Verleiden heeft onze visie alles te maken beïnvloeding van gedrag en handelen van de mens. Voor dit vraagstuk hebben we contact gelegd met de faculteit Gedrags- Maatschappijwetenschappen, Sociologie van de Rijksuniversiteit van Groningen (RUG)